



# GEMEINDE ALTENBERGE

## Bebauungsplan Nr. 75

### " Münsterstraße Teil III "



#### PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414)
- In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2006 (GV. NW. S. 245)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 8)
- Die Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218 - SGV NW S. 232), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV. NW. S. 622)

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4a (3) BauGB in seiner Sitzung am 10.07.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Altenberge, den 17.07.2008

Bürgermeister

Für den Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 10 Abs. 2 BauGB das Genehmigungsverfahren mit Eingangsbestätigung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... (Az.: .....)

Altenberge, den .....

Bürgermeister

#### VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 12.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Altenberge, den 17.07.2008

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.04.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 24.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.05. bis 03.06.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Altenberge, den 17.07.2008

Bürgermeister

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.06.2008 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die erneute Offenlage wurde am 12.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lag vom 20.06. bis 04.07.2008 aus.

Altenberge, den 17.07.2008

Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

..... den .....

.....

Gemäß § 10 Abs. 2 i.V. § 6 Abs. 2 BauGB wird mit Verfügung von ..... (Az.: .....)

Altenberge, den .....

Höhere Verwaltungsbehörde

\* nicht zutreffendes bitte streichen

Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom ..... (Az.: .....)

Altenberge, den .....

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

Altenberge, den .....

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Altenberge, den .....

Bürgermeister

#### FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NW)

- Im „Sonstigen Sondergebiet“ sind nur Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelversorgung mit folgenden Sortimenten und max. insgesamt 1500 m² Verkaufsfläche zulässig:
  - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fachhandel mit Nahrungsmitteln
  - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
  - Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
  - Zeitungen, Zeitschriften, Bücher
  - ausnahmsweise dürfen auf einer untergeordneten Fläche der 1500 m² Verkaufsfläche (auf max. 10 % der VK) ergänzende Warensortimente als Zentrenrelevante Randsortimente angeboten werden
- Im „Sonstigen Sondergebiet“ sind zur Hauptnutzung zugehörige Nebenanlagen im gesamten Baugebiet sowie Stellplätze für Besucher (Kunden) mit dessen Zu- und Abfahrten nur innerhalb des mit „St“ festgesetzten Bereiches zulässig.
- Die Lärmschutzwände sind als geschlossenes, hochabsorbierendes System zu errichten. Innerhalb der überbauten Grundstücksflächen können ausnahmsweise Teile von Baukörpern, die mindestens die gleiche Höhe und eine vergleichbare Lage aufweisen, die Schallschutzfunktion übernehmen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Die Lärmschutzwände sind mit Rankgewächsen zu begrünen bzw. mit Gehövorpflanzung zu versehen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Die mit Pflanzgeboten belegten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Pflanzen (min. 1 Pflanze/1,5 m²) zu bepflanzen bzw. Lücken in bestehender Bepflanzung zu ergänzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Stellplatzanlagen für Kfz mit mehr als 4 Stellplätzen sind innerhalb der Gesamtanlage mit einem großkronigen, heimischen Laubbbaum pro angefangenen 5 Stellplätze zu bepflanzen und mit einer dichten Randbegrenzung zu versehen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig; Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Abweichend von § 22 (2) BauNVO sind Überschreitungen der Baukörperlängen bis auf 65,0 m allgemein zulässig.
- Die Zufahrtsbreite zur Stellplatzanlage darf das bauliche Maß von 7,0 m nicht überschreiten. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

#### FESTSETZUNGEN

(gemäß § 86 (1-5) BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

- 0 - 30° Dachneigung der Hauptgebäude in Grad (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)
- Einzelne Bauteile der baulichen Anlagen dürfen ausnahmsweise die maximale Firsthöhe bis zu einer Gesamthöhe von 10,0 m über Straßeneberkante der Münsterstraße überschreiten, wenn sie von der Baumasse und im Verhältnis zur straßenseitigen Gebäudefront deutlich untergeordnet sind. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)

#### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Angrenzende Bebauungspläne
- Abzubrechende Gebäude

- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfürgungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§ 9 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
- Erste Erdbeben sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- Zur Sicherung eines rechtzeitigen Ausbaus des Fernmeldenetzes sowie der Koordination mit anderen Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldedienst Münster so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.
- Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelverkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

#### FESTSETZUNGEN

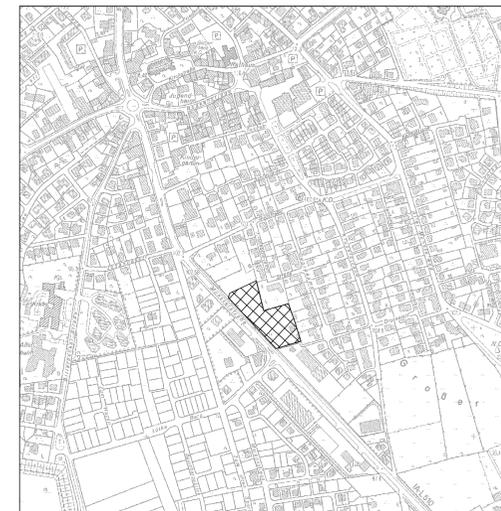
gemäß Planzeichenverordnung (gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet (Lebensmittelversorgung) (§ 11 BauNVO)
  - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - I Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze für Besucher / Kunden / Beschäftigte) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Schallschutz)
  - LSW 2,0 m Lärmschutzwand mit Höhenangabe über natürlicher Geländeoberkante
  - FH 8,0 m Grenze der räumlichen Geltungsbereiche (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - maximale Firsthöhe in m über Straßeneberkante nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche



### Gemeinde Altenberge Bebauungsplan Nr. 75 " Münsterstraße Teil III "

1:500



Ingenieure und Architekten  
Beratung · Planung · Bauleitung  
Mindener Straße 205  
49084 Osnaabrück  
E-Mail: osnaabrueck@pbh.org

Tel. (0541) 1819 - 0  
Fax (0541) 1819 - 111  
Internet: www.pbh.org  
Proj. Nr. 07 007 023  
Datum: 23.07.2008